

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.781:

XXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXX XXX
 XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

GF-Forsikring A/S
 Jernbanevej 65
 5210 Odense NV

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren overtog ejendommen den 10/9 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/4 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1	1	Flere mindre svindrevner i sokkelpuds.
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Mindre og større pudsafskalning på facader og gavle, er overmalet.

...

Den bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Det vurderes at svindrevner kun er i yderste pudslag og er af mindre betydning.
2	A	3.1 Facader/gavle	Pudsafskalninger af denne type, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, bør udbedres ved normal vedligeholdelse."

Ved skadeanmeldelse af 1/6 2006 har klageren anmeldt følgende:

"Huset er et murstenshus, som derefter er pudset og malet. Vi har konstateret, at malingen buler ud omkring hele huset, hvilket medfører at pudslaget revner og nedbrydes. Vi har i går haft en murermester (E.H. ...) ude at besigtige skaden.

Han konkluderede, at huset er malet med en forkert maling, som ikke tillader muren at ånde, så bulerne i malingen er luftlommer. Efterhånden som malingen revner vil pudslaget blive nedbrudt med deraf følgende skader.

Hvilke skader er sket og på hvilke bygninger?

Iflg. murermesteren er det nødvendigt at sandblæse pudslaget af hele huset for at fjerne den diffusionstætte maling, hvorefter huset skal pudses op igen.

Da huset er malet inden vi købte det, vil vi hermed gerne anmelde skaden via vores ejerskifteforsikring."

På baggrund af anmeldelsen foranledigede selskabet ejendommen besigtiget den 22/8 2006 af Teknologisk Institut. Af tilstandsvurderingen af 3/10 2006 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse

Mange steder forekommer der revner i de malerbehandlede facader og gavle. Revnerne forekommer som skrå revner, og revner forekommer i større eller mindre omfang i alle facader og gavle...

Udbuling i malingen forekommer mange steder, især i murværkets nederste del og navnlig i facaden mod syd forekommer der mange udbulinger ...

Malingen vurderes at være 'tæt og sej' baseret på plast-, akryl-, oliemaling eller lignende.

I facaden mod nord blev en mursten i formuren hugget ud nær terræn. Herved kunne det konstateres, at murværk er i berøring med terræn og sandsynligvis er sokkel udført som en muret konstruktion. Murværket er 35 cm hul mur, og vandret fugtspærre i murværket nær terræn blev ikke observeret. Hulmuren er isoleret med polystyrenkugler ...

...

	Beregnet vandindhold i vægt%		
	Niveau langs sokkel	Ca. 50 cm over sokkel	Ca. 150 cm over sokkel
Udvendig			
Facade mod syd	5,1-8,1	1,1-3,0	≈ 0,0,4
Gavl mod vest	3,4-6,5	1,8-2,7	≈ 0,0,9
Facade mod nord	4,1-8,8	1,1-7,4	≈ 0-4,1
Gavl mod øst	3,9-7,4	2,0-3,0	≈ 0-0,6

Indvendig	Niveau langs gulv	Ca. 50 cm over gulv	Ca. 150 cm over gulv
Gavl mod vest/hjørne i facade mod syd	4,1-5,8	1,6-3,7	≈ 0

Fugtindholdet i murværkets nederste del såvel udvendigt som indvendigt må betegnes som værende højt, især i niveauet langs sokkel/langs gulv.

...

6. Konklusion

...

Det er Instituttets vurdering, at det høje fugtindhold i murværket hovedsageligt er forårsaget af opstigende grundfugt, hvilket fugtmålingerne også indikerer. Opstigende grundfugt forekommer som følge af, at bygningen er udført med murede fundamenter og som følge af, at vandret fugtspærre i murværket ikke forekommer (vandret fugtspærre blev ikke konstateret, hvor en mursten i formuren blev hugget ud nær terræn).

...

Omfanget af udbulinger og afskalning fra maling og mørtelpuds kan være forstærket af, at der er anvendt en 'tæt' maling, hvor eventuelt vand bag malingen kun langsomt fordamper.

...

Efter Instituttets vurdering er murværk som omhandlede ikke egnet til at blive malet med en 'tæt' maling, når der forekommer mange synlige revner i murværket udvendigt, og når murværket er uden vandret fugtspærre etableret i sokkel.

Afskalning fra maling og mørtelpuds kan også være forårsaget af frost på tidspunkter, hvor vandindholdet i konstruktionerne har været højt.

Vandret fugtspærre mangler sandsynligvis også indvendigt i ydervæggen i overgangen mellem gulvkonstruktion og bagmur. Mørke misfarvninger og skimmelvækst på vægge indvendigt på gavlvæg mod vest er sandsynligvis forårsaget af opstigende grundfugt som følge af, at vandret fugtspærre i murværket mangler."

Ved skrivelse af 5/7 2006 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at malingafskalningerne på husets facader skyldtes manglende murpap imellem det murede fundament og ydervæg. Henset til, at ejendommen er opført i 1900, udgjorde forholdet således ikke en skade, da det ikke var normalt med murpap på den tid.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og anførte i skrivelse af 30/7 2006 bl.a. følgende:

"Inden vi indsendte anmeldelsen havde vi en murer fra R. ude at besigtige skaden. Han konkluderede uden tøven, at pudslaget bliver nedbrudt, fordi huset er blevet malet med en forkert maling, som ikke tillader husets ydermure at ånde. Herved ophober fugten sig i ydermuren, hvilket får malingen til at bule ud med deraf følgende nedbrydning af pudslaget.

...

Jeg er derfor uforstående overfor, at GF-Forsikring afviser vores anmeldelse med begrundelse i, at manglende murpap skulle være årsag til pudsnedbrydelsen. Havde huset været malet med korrekt diffusionsåben murmaling, kunne muren ånde frit og der ville så ikke være opsamlet fugt i muren med efterfølgende pudsnedbrydning.

Den forkerte diffusionstætte maling, som er årsag til vores anmeldelse er end ikke nævnt overhovedet i GF-Forsikrings afvisning. På den baggrund vil jeg hermed klage over GF-Forsikrings afgørelse og bede selskabet revurdere klagen."

I skrivelse af 19/10 2006 har selskabet på ny henvist til rapporten fra Teknologisk Institut og fremhævet, at årsagen til afskalningerne er den manglende fugtspærre.

Over for nævnet har klageren i klage af 4/12 2006 nedlagt følgende påstand:

"Iflg. mureren fra R., som har besigtiget huset, består udbedring af skaden i, at pudslaget med maling på hele huset fjernes og huset derefter pudses op igen og males med en diffusionsåben murmaling, som tillader muren at ånde. I rapporten fra Teknologisk institut er anført nogle forslag til malingstype.

Et uforpligtende overslag herpå fra mureren var en udgift på ca. 250.000 kr. incl. moms, så dette har vi anført i skadesanmeldelsen til GF-Forsikring som anslået reparationspris."

Til støtte for sin påstand har klageren bl.a. anført:

"GF-Forsikring afviser vores klage, denne gang med henvisning til, at rapporten iflg. GF konkluderer, at det forhøjede fugtindhold i muren skyldes manglende vandret fugtspærre og at dette skulle være årsag til afskalningerne. Som vi læser rapporten er vi ikke uenige i, at der er et højt fugtindhold i den nederste del af muren, det har vi ikke været på noget tidspunkt. Men vi er uenige i, at dette skulle være årsagen til, at pudslaget nedbrydes. Dette skyldes fortsat, at malingen ikke tillader muren at ånde og derved frigøre fugten fra muren. I rapporten konstateres bl.a. flg.: 'Malingen vurderes at være 'tæt og sej' baseret på plast-, akryl-, oliemaling eller lignende' (side 3), 'Omfanget af udbulinger og afskalning fra maling og mørtelpuds kan være forstærket af, at der er anvendt en 'tæt' maling' (side 5) og 'Efter instituttets vurdering er murværk som omhandlede ikke egnet til at blive malet med en 'tæt' maling, når der ...' (side 5). Endelig har undersøgelsen fra Teknologisk institut bestilt af GF-Forsikring primært haft fokus på måling af fugten i murværket og ikke på en undersøgelse af malingens diffusionsevne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 10/1 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores konsulent har besigtiget ejendommen. Der er tale om en ejendom fra år 1900. Fundamenterne er murede (teglsten). Der er ikke murpap imellem fundament og ydervægge. Der forekommer stedvise afskalninger på ydervæggene i op til 1-1,5 meters højde.

Afskalningerne skyldes ifølge vores konsulent den manglende murpap imellem det murede fundament og ydervæg. For ejendomme omkring århundredeskiftet er dette normalt forekommende.

I henhold til vedlagte betingelsers punkt 3 dækker ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

På side 3 i rapporten anfører Teknologisk Institut endvidere:

'I gavlen mod vest er maling udført på murværk hvor afskalning fra mørtelpudsen er forekommet, men uden at udbedring af mørtelpudsen er foretaget, inden malerbehandlingen har fundet sted'.

På baggrund af rapporten fra Teknologisk Institut er det vores opfattelse, at årsagen til afskalningerne er den manglende fugtspærre. Hertil fremhæves særligt det forhold, at der også forekom afskalninger før facaderne blev malet, jf. ovenstående afsnit omkring gavlen mod vest.

...

Da der således ikke er problemer med fugt/afskalninger længere oppe på facaderne sammenholdt med, at der også forekom afskalninger før facaderne blev malet, mener vi, at man med rette kan konkludere, at den anvendte maling ikke er årsagen til afskalningerne. Fugten - og dermed afskalningerne - skyldes, at der ikke forekommer en vandret fugtspærre i murværket.

Manglende fugtspærre er normalt forekommende i ejendomme fra år 1900 med muret fundament. Det konstaterede forhold med fugt/afskalninger overstiger ikke det forventelige for en ejendom af samme alder og byggemåde. Forholdet kan endvidere udbedres ved almindelig vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af målingerne fra Teknologisk Institut, at vandindholdet i de udvendige mure er langt større i den nederste del af murene, og at dette formentlig skyldes, at der ikke er fugtspærre mellem fundament og mur. Nævnet er enig med selskabet i, at en

manglende fugtspærre ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet det ikke på opførelsestidspunktet var normalt at etablere fugtspærre.

Nævnet har herefter vurderet, om malerbehandlingen kan siges at udgøre en skade henset til, at der stilles særlige krav til malingens egenskaber, når den anvendes på en ejendom uden fugtspærre. Teknologisk Instituts undersøgelse indeholder ikke en nærmere analyse af malingen, ud over at den vurderes at være tæt og sej, baseret på plast- akryl- oliemaling eller lignende. Henset hertil - og at det i øvrigt efter nævnets erfaring er svært at påvise malingstyper, hvor sådanne skader kan undgås i tilsvarende konstruktioner - finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag at kunne udtale, at den foretagne malerbehandling udgør en skade. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende dette forhold kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen